

УДК 332

Зеновій Кривий

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Золотогірська, 7»

ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ В РИНКОВІЙ ЕКОНОМІЦІ

Zenovii Kryvyi

Condominiums «Zolotohirska, 7»

PROBLEMS OF CONDOMINIUM IN A MARKET ECONOMY

Як зазначено в Законі України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ОСББ – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку (три або більше квартири) для сприяння використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

Неприбуткових організацій існує багато видів, у них різні цілі, функції, але всіх об'єднує одне – їх завдання неотримання прибутку. Їх діяльність, яка продиктована суспільними інтересами, завжди мала і має свою специфіку та безліч нюансів: юридичних, податкових, бухгалтерських, управлінських тощо.

Як відомо, основним документом, що регулює діяльність ОСББ, є статут. Вищим органом управління ОСББ є загальні збори.

Однак, в умовах нечіткого розвитку ринкової економіки ОСББ іноді стають „білими воронами”. Економічний закон попиту та пропозиції не завжди спрацьовує належним чином. Спеціальний режим оподаткування неприбутківців диктує свої правила гри, порушення яких може призвести до непоправного – ненадання чи скасування пільгово-податкового статусу, незважаючи на показники платоспроможності та фінансової стійкості даних установ. І тому, аби неприбутковість отримати або зберегти, податкове законодавство висуває вимоги як до статутних документів, так і безпосередньо до їхньої діяльності. Є класичні неприбутківці, але їм в дуже важко вижити в нестабільній економіці і неплатоспроможності співвласників.

Неприбуткові організації часто вдаються до радикальних, іноді ризикових дій у здійсненні ними господарської діяльності для цілей збереження неприбуткового статусу. Профільне законодавство дозволяє ОСББ здійснювати певні види підприємницької діяльності (наприклад, оренда приміщень будинку, продаж квітів, вирощених на прибудинковій території тощо). Ще Адам Сміт у своїй праці „Добробут націй. Дослідження про природу та причину добробуту націй” наголошував, що „належне виконання будь-якої послуги передбачає, напевне, що оплата за неї або винагорода має по можливості точно відповідати характерові самої послуги. Коли за якусь послугу платять значно менше від належного, на її виконанні позначиться неспроможність і непридатність більшості тих, хто зайнятий цією справою... У багатому і розвиненому суспільстві всі класи народу з кожним днем роблять дедалі більші витрати на свої будинки, свою обстановку”.

Різке підвищення мінімальної заробітної плати вдвічі до 3200 грн. наробило великого переполюху. Населення не звикло до таких перепадів в економічному житті. Але маємо заспокоєння, яке прописане у Законі України „Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”. Незважаючи на підвищення цін на товари, послуги, інфляцію у статті 22 цього Закону міні-бюджет ОСББ вирівнюватиметься і надалі пільгами та субсидіями для відшкодування витрат на управління багатоквартирним будинком. Внески і платежі затверджуються у розмірах, затвердженими загальними зборами об'єднання, але не більше встановленого згідно із законодавством граничного розміру відповідних витрат. Аналогічно щодо пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг – не більше найвищого у відповідному населеному пункті тарифу на відповідні комунальні послуги, встановленого відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування для суб'єктів самоврядування.

Але незважаючи на підвищення соціальних стандартів для населення, а також на всі негативні фактори в економіці комплексне обслуговування об'єктів, в нашому випадку ОСББ, є досить актуальне і попит на таку діяльність зростає.